

Republicação do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona das Rãs com as alterações introduzidas pela 1ª Alteração

CAPÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 1º - Definição

O presente Regulamento é parte integrante do Plano de Pormenor da Zona das Rãs sendo materializadas graficamente todas as suas disposições nas respectivas, planta de implantação e planta actualizada de condicionantes.

Artigo 2º - Âmbito aplicação

1. As disposições do presente regulamento têm aplicação em toda a área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona das Rãs, adiante designado pela abreviatura PPZR, e que se encontra definida e delimitada na planta de implantação do mesmo.

2. Estão sujeitas à aplicação das disposições fixadas no presente regulamento, sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, todas as intervenções urbanísticas e arquitectónicas relativas ao uso do solo, subsolo, suas alterações e licenciamento de quaisquer obras de construção civil, novas construções, ampliações, alterações, reparações, demolições, parcelamento de propriedade e realização de obras de urbanização.

3. Nas edificações que nos termos do presente plano serão alvo de processo de substituição por nova construção com alteração tipológica apenas serão autorizadas as intervenções de manutenção, não devendo ser autorizadas obras de remodelação e ampliação.

4. As orientações relativas ao ordenamento urbanístico da área de intervenção do PPZR, são reguladas pela articulação entre as disposições fixadas no presente regulamento e os restantes elementos escritos e desenhados que constituem o plano.

Artigo 3º - Vigência e revisão

O PPZR entrará em vigor no 5º dia após a sua publicação no Diário da República e vigorará até que seja objecto de revisão, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 4º - Objectivos

O PPZR tem por objectivo fundamental a concepção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre usos do solo e condições gerais de edificação, quer para as novas edificações, quer para a transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjo dos espaços livres.

Artigo 5º - Regime

O PPZR tem a natureza jurídica de um regulamento administrativo.

Artigo 6º - Elementos constitutivos do Plano

O Plano de Pormenor da Zona das Rãs é constituído pelos seguintes elementos:

1. Elementos fundamentais:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação;
 - c) Planta actualizada de condicionantes.
2. Elementos complementares:
 - a) Relatório do Plano;
 - b) Planta de enquadramento;
 - c) Programa de execução;
 - d) Plano de financiamento.
 - e) Relatório e Programa de execução da 1ª Alteração ao PPZR
3. Elementos anexos:

- a) Extracto do Regulamento do Plano Director Municipal;
 - b) Extracto da planta de ordenamento do Plano Director Municipal;
 - c) Extracto da planta actualizada de condicionantes do Plano Director Municipal;
 - d) Relatório de alterações ao PDM;
 - e) Planta com Indicação da área a desafectar do regime da RAN;
 - f) Planta com Indicação da área a excluir do regime da REN;
 - g) Planta da situação existente;
 - h) Planta da divisão cadastral;
 - i) Estudos de caracterização física, socio-económica e urbanístico-arquitectónica;
 - j) Planta de trabalho;
 - l) Perfis longitudinais e transversais;
 - m) Regulamento desenhado de fachadas;
 - n) Planta com o traçado esquemático das infra-estruturas;
 - o) Planta de apresentação e de tratamento dos espaços verdes;
 - p) Planta das operações de demolição, conservação e reabilitação;
 - q) Relatório de recolha de dados acústicos.
4. Os elementos referidos nas alíneas a), c) e d) do nº2, não são aplicáveis à área abrangida pela 1ª Alteração ao PPZR, à qual são aplicáveis o Relatório e Programa de execução referidos na alínea e) do mesmo número.
5. O elemento referido na alínea m) do número anterior não é aplicável à área abrangida pela 1ª Alteração do PPZR.

CAPÍTULO II - Parâmetros Urbanísticos Gerais

Secção I - Disposições Gerais

Artigo 7º - Âmbito de aplicação

As disposições constantes do presente capítulo são aplicáveis a toda a área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona das Rãs.

Artigo 8º - Critério geral de compatibilidade

1. A admissibilidade de instalação e licenciamento de uma qualquer função ou actividade poderá ser inviabilizada pela Câmara Municipal sempre que se verifique incompatibilidade funcional da mesma em relação aos usos e actividades preferenciais.
2. Considera-se que um uso ou actividade gera incompatibilidade funcional quando, designadamente:
 - a) Produza ruídos, fumos, resíduos ou prejudique ou agrave, por qualquer forma, as condições de salubridade;
 - b) Perturbe as condições de trânsito e estacionamento ou provoque movimentos de cargas e descargas em regime permanente com prejuízo para a via pública ou para o ambiente urbano;
 - c) Acarrete riscos de incêndio, explosão ou qualquer forma de toxicidade.

Artigo 9º - Disposições relativas a estacionamento

1. As áreas a afectar à criação de lugares de estacionamento inerentes à construção dos edifícios e à instalação dos usos e actividades respectivos encontram-se, para cada uma das unidades cadastrais localizadas na área de intervenção do PPZR, identificadas na planta de implantação.
2. Relativamente a esta matéria aplica-se na área de intervenção do PPZR todas as disposições fixadas no artigo 14º do Regulamento do PDM do município, salvo no respeitante ao parâmetro de cálculo do número de lugares de estacionamento por fogo que passa de 1.0 para 1.5.
3. Para efeitos do número anterior poderão ser contabilizados os lugares de estacionamento público definidos na planta de implantação, desde que sejam executados no âmbito do processo de licenciamento das construções respectivas.

4. Será admitida a alteração de localização e de desenho das áreas de estacionamento mencionadas no nº 1 do presente artigo desde que o seu número total seja mantido e a solução seja considerada pela Câmara Municipal como tecnicamente justificada.

5. Todas as edificações que nos termos do presente plano não possuam caves destinadas a estacionamento, deverão suprir as respectivas necessidades dentro da área do respectivo lote ou em parque privado convenientemente delimitado.

6. O disposto nos n.ºs 3 a 5, não é aplicável na área abrangida pela 1ª Alteração do PPZR, delimitada na planta de implantação, onde devem ser respeitadas as seguintes condições:

- a) Os lugares de estacionamento privativo, calculados nos termos previstos no n.º 2, devem ser localizados na cave do respectivo edifício;
- b) Devem ainda ser garantidos lugares públicos de estacionamento em número igual ou superior a 50% do número de lugares privados referidos na alínea anterior, com a localização prevista na planta de implantação do Plano;
- c) Quando, para cumprimento da planta de implantação, os lugares de estacionamento referidos na alínea anterior, não puderem ser localizados em terreno propriedade do promotor da edificação, podem ser usadas outras áreas do domínio público, desde que seja feita a compensação urbanística dessas áreas nos termos estabelecidos no respectivo regulamento municipal.

CAPÍTULO III - Disposições relativas à edificabilidade

Secção I - Disposições Gerais

Artigo 10º - Âmbito de aplicação

As disposições constantes do presente capítulo são aplicáveis a todas as unidades cadastrais que estão integradas na área de intervenção do PPZR.

Artigo 11º - Disposições relativas ao parcelamento

1. Para efeitos de edificabilidade, deverá ser respeitado o parcelamento fixado na planta de implantação.
2. A área e configuração das parcelas só poderá sofrer ajustes de pormenor desde que devidamente justificados e fundamentados, e, em qualquer caso, desde que se verifique o cumprimento cumulativo das seguintes condições:
 - a) Os ajustes de área e ou configuração da parcela não alterem os alinhamentos e os afastamentos dos edifícios propostos;
 - b) Os ajustes propostos não interfiram com nenhuma condicionante de ordem superior, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública;
 - c) Os ajustes não afectem áreas de utilização pública;
 - d) A Câmara Municipal emita parecer favorável.
3. Para efeitos da aplicação do presente regulamento e da gestão urbanística, na área integrada na 1ª Alteração do PPZR, são definidas 3 parcelas base destinadas à implantação das edificações previstas, designadas por A, B e C.
4. As parcelas B e C, referidas no número anterior, podem ser objecto de operação de destaque de parcela ou de loteamento urbano, se tal contribuir para facilitar a implementação das acções previstas no Plano.

Artigo 11º-A - Cedências

1. A realização de operações de loteamento, para execução das edificações previstas nas parcelas B e C referidas no nº3 do artigo 11º, implica a cedência de terrenos para implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, de acordo com a legislação aplicável.
2. A execução das obras de edificação, previstas nas parcelas referidas no número anterior, quando não sujeitas previamente a operação de loteamento, sendo obras com impacte urbanístico relevante, semelhante a loteamento, implica a cedência de terrenos para implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, de acordo com a legislação aplicável.

3. Quando a cedência de terrenos referida nos números anteriores não for necessária para a concretização das acções previstas no Plano, devem ser compensadas nos termos estabelecidos no respectivo regulamento municipal.

Artigo 11º-B – Obras de urbanização

1. A execução das obras de edificação, previstas nas parcelas B e C referidas no nº3 do artigo 11º, é condicionada à realização das infra-estruturas viárias definidas no Plano e a todas as restantes infra-estruturas que sejam necessárias para o seu funcionamento e utilização.

2. As obras de urbanização referidas no número anterior podem ser executadas por iniciativa da Câmara Municipal ou de qualquer um dos proprietários das parcelas, quando tal se verificar indispensável para o correcto ordenamento urbano do local ou para viabilizar a execução das acções previstas no Plano, através de contrato de urbanização que envolva todas as partes interessadas.

Artigo 12º - Disposições relativas a alinhamentos

Para todos os efeitos relativos a construção, ampliação e alteração de edifícios dentro da área do Plano, serão respeitados os alinhamentos e afastamentos preconizados no PPZR e que se encontram fixados na respectiva planta de implantação, planta de trabalho e perfis tipo.

Artigo 13º - Disposições relativas a balanços

1. O balanço máximo da construção em relação ao plano de alinhamento da fachada respectiva respeitará os termos definidos no regulamento desenhado de fachadas deste Plano, não podendo ser superiores a 1.50m e desde que verificado o cumprimento da legislação em vigor.

2. O balanço máximo definido no número anterior será para resolução exclusiva de situações de varanda e ou galerias abertas total e directamente para o espaço exterior.

3. As disposições constantes deste artigo não são aplicáveis à área abrangida pela 1ª Alteração do PPZR.

Artigo 14º - Disposições relativas à implantação dos edifícios

1. Para todos os efeitos relativos a construção, ampliação e alteração de edifícios dentro da área plano, salvo nas situações de comprovado erro dos levantamentos topográficos ou qualquer incorrecção de cadastro, serão rigorosamente cumpridas as manchas e cotas de implantação preconizados no PPZR e que se encontram fixadas na respectiva planta de implantação e perfis.

2. Nas situações de comprovado erro dos levantamentos topográficos ou de incorrecção de cadastro, aplica-se o disposto no nº2 do artigo 11º.

3. Para efeito de referenciação da cota de implantação dos edifícios, será utilizado o parâmetro urbanístico - cota de soleira - que se encontra fixado para cada edificação na planta de implantação e perfis.

4. A tolerância máxima admissível para a diferença de cotas altimétricas entre a soleira e o arruamento de acesso e ou espaço público contíguo será de 0.40m.

Artigo 15º - Disposições relativas ao número de pisos e cérceas

1. O número de pisos preconizado pelo PPZR para cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral encontra-se fixado na planta de implantação e perfis transversais e longitudinais.

2. A cércea definida para cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral encontra-se igualmente fixada na planta de implantação e perfis transversais e longitudinais.

3. Será admitida a possibilidade de variação de pés-direitos desde que esta seja devidamente compatibilizada com a unidade morfológica em que o edifício se insere.

4. A tolerância máxima admissível para a diferença de cotas altimétricas entre a cota de soleira e a cota de cércea será de 0.20m, para cada edificação.

Artigo 16º - Disposições relativas ao número e tipologia de fogos

1. O número de fogos a constituir em cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral definida no PPZR encontra-se fixado na planta de implantação.

2. A tipologia base de fogo utilizada na elaboração e cálculo dos parâmetros urbanísticos do PPZR é o T3 a que corresponde uma área bruta de 135m².
3. O número de fogos previstos no PPZR, calculado de acordo com as disposições fixadas no número anterior, poderá ser alterado se verificado o suprimento das necessidades de estacionamento totais do edifício dentro da área do lote respectivo à razão de 1.5 automóveis por fogo.
4. As disposições constantes deste artigo não são aplicáveis à área abrangida pela 1ª Alteração do PPZR.

Artigo 17º - Disposições relativas à área total de pavimento

1. A área total de pavimento de cada um dos edifícios a construir, a ampliar e a alterar em cada unidade cadastral definida no PPZR encontra-se fixada na planta de implantação.
2. A área total de pavimento é constituída pela soma das áreas brutas de construção de todos os pisos acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de ascensores e alpendres, excluindo zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, serviços técnicos e estacionamento instalado em caves de edifícios, galerias exteriores, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação.

Artigo 18º - Disposições relativas aos usos dos edifícios

1. Os usos e actividades a instalar em cada um dos edifícios a construir, ampliar e a alterar em cada unidade cadastral definida no PPZR encontram-se fixados na planta de implantação.
2. A instalação e licenciamento de qualquer uso terá que observar o disposto no artigo 8º do presente Regulamento, para efeitos de verificação da compatibilidade de funções.

CAPÍTULO IV - Disposições relativas a Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Secção I - Disposições Gerais

Artigo 19º - Composição

1. Na área de intervenção do PPZR verifica-se a existência das seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:
 - a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - c) Domínio público hídrico;
 - d) Valores patrimoniais;
 - e) Estradas nacionais.
2. As áreas identificadas no número anterior encontram-se delimitadas na planta actualizada de condicionantes do PPZR sob a mesma designação.
3. Durante a vigência do plano será admitida a actualização permanente da planta actualizada de condicionantes em função de alterações impostas por via legislativa ou por publicação de novas servidões ou restrições administrativas.

Secção II - Reserva Agrícola Nacional

Artigo 20º - Definição e regime

1. A RAN visa defender e proteger as áreas de maior aptidão agrícola, por forma a poder garantir e contribuir para o desenvolvimento da agricultura e para o correcto ordenamento do território.
2. Os solos assim classificados na planta de implantação e planta actualizada de condicionantes integram a Reserva Agrícola Nacional, tendo sido delimitados em observância pelas disposições do Decreto-Lei nº 196/91, de 14 de Junho.
3. A utilização destes solos fica condicionada ao regime geral da RAN definido no diploma em vigor.

Secção III - Reserva Ecológica Nacional

Artigo 21º - Definição e regime

1. A REN visa proteger os recursos naturais e paisagísticos, através da salvaguarda das condições e potencialidades essenciais de que depende o equilíbrio ecológico e a qualidade ambiental.
2. Os solos assim classificados na planta actualizada de condicionantes integram a Reserva Ecológica Nacional, tendo sido delimitados em observância pelas disposições do Decreto-Lei nº 93/90, de 19 de Março.
3. A estes solos é aplicado o regime específico previsto na legislação aplicável sendo de privilegiar os usos agro-florestais, designadamente os prados permanentes, floresta natural, pomares, vinha, hortas e regadios.
4. Nestas áreas não são permitidos depósitos de ferro-velho, de lixos ou entulhos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos e de veículos.
5. Como regime de excepção poderão ser licenciadas nestas áreas as acções que pela sua natureza e dimensão sejam insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico de acordo com os seguintes condicionamentos:
 - a) Melhoria das condições de cultura, incluindo pequenos movimentos de terra;
 - b) Obras com finalidade agrícola, nomeadamente tanques para rega e pontos de água;
 - c) Redefinição de caminhos de peões, desde que respeitem a topografia dos terrenos e sejam construídos por pavimentos permeáveis;
 - d) Reconstituição da galeria ribeirinha marginal e coberto vegetal adequado;

Artigo 22º - Áreas delimitadas integrantes da Reserva Ecológica Nacional

As áreas existentes e delimitadas na área de intervenção do PPZR para efeitos de REN são as que resultam da análise e transposição da REN aprovada para o município de Santo Tirso e são constituídas por:

- a) Áreas de máxima infiltração;
- b) Leitos dos cursos de água.

Secção IV - Domínio público hídrico

Artigo 23º - Definição e regime

O domínio público hídrico inclui os leitos dos cursos de água não navegáveis nem fluviáveis e suas margens, até 10m ficando os solos assim classificados sujeitos ao regime legal em vigor.

Secção V - Valores Patrimoniais

Artigo 24º - Definição e regime

Para efeitos do presente plano e no respeito pelas disposições legais em vigor, são considerados na área de intervenção do PPZR como valores patrimoniais os definidos em sede de PDM, aos quais se aplica o regime legal em vigor.

Artigo 25º - Áreas de protecção

As áreas de protecção aos valores patrimoniais são as legalmente consagradas e encontram-se convenientemente cartografadas na planta actualizada de condicionantes.

Secção VI - Estradas Nacionais

Artigo 26º - Definição e regime

1. A identificação da rede de estradas nacionais num instrumento de ordenamento do território visa fixar as condicionantes de uso associadas a estas infra-estruturas.
2. O regime aplicável ao troço de EN105 incluído dentro dos limites da área do PPZR está enquadrado legalmente na legislação em vigor, sendo definido pelo Plano novo alinhamento de construção que recua 9,50m em relação ao eixo da estrada.

Artigo 27º - Delimitação

Na área de intervenção do PPZR encontra-se identificado e convenientemente cartografado o único troço de estrada da rede de estradas nacionais.

CAPÍTULO V - Disposições relativas ao uso do solo

Secção I - Disposições gerais

Artigo 28º - Designações

1. Sobre o ponto de vista do uso do solo a área de intervenção definida no Plano de Pormenor da Zona das Rãs é classificada de acordo com as seguintes unidades espaciais:

Espaços livres:

- a) Espaço público de circulação e estacionamento;
- b) Espaço público de circulação de veículos e peões para acesso residencial;
- c) Espaço público de passeio;
- d) Espaço agrícola (RAN);
- e) Espaço verde urbano público;
- f) Espaço verde urbano de propriedade privada e utilização pública;
- g) Espaço de estar urbano público;
- h) Espaço de estar urbano de propriedade privada e utilização pública sobre laje de cobertura de parqueamento privado;
- i) Espaço de logradouro;

Espaços edificados:

- j) Espaço de equipamento colectivo preexistente;
- k) Espaço de equipamento colectivo proposto;
- l) Espaço edificado preexistente;
- m) Espaço edificado proposto.

2. As unidades espaciais definidas neste Regulamento correspondem aos espaços delimitados na planta de implantação do PPZR, com a mesma designação.

Secção II - Espaço público de circulação e estacionamento

Artigo 29º - Definição, caracterização e uso

1. Os espaços de circulação e estacionamento público constituem a estrutura essencial da organização do espaço urbano, assumindo-se como o suporte das interacções entre os diversos usos e actividades.

2. Nesta unidade espacial estão incluídas as plataformas das vias (faixas de rodagem e áreas de segurança) e as áreas de estacionamento automóvel de acesso e uso público.

3. É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento ou de licenciamento das construções respectivas a construção dos espaços referidos na presente secção, que são condição que as viabilizam.

4. Exceptuam-se da obrigação fixada no número anterior e constituem responsabilidade de execução por parte da Câmara Municipal todas as restantes.

5. A responsabilidade de manutenção da totalidade dos espaços referidos na presente secção é da Câmara Municipal.

6. O disposto nos n.ºs 3 e 4, não é aplicável às áreas integradas neste espaço, abrangidas pela 1ª Alteração do PPZR, cuja execução deve respeitar o respectivo Programa de Execução, sendo permitidas as seguintes acções:

- a) A construção de faixas de rodagem e de faixas de estacionamento, conforme definido na Planta de Implantação;
- b) A instalação de infra-estruturas subterrâneas e de rampas para acesso a propriedades confinantes, desde que previamente autorizadas pela Câmara Municipal.

Secção III - Espaço público de circulação de veículos e peões para acesso residencial

Artigo 30º - Definição, caracterização e uso

1. O espaço público de circulação de veículos e peões para acesso residencial constitui-se como complemento na estrutura essencial da organização do espaço urbano, assumindo-se como o suporte local de interações entre os diversos usos e actividades dos quais se destacam o acesso de veículos ao estacionamento privado situado nas caves dos edifícios e as actividades de lazer e estar de peões.
2. É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento ou licenciamento das construções respectivas, a construção dos espaços referidos na presente secção, que são condição que as viabilizam.
3. A responsabilidade de manutenção da totalidade dos espaços referidos na presente secção é da Câmara Municipal.

Secção IV - Espaço público de passeio

Artigo 31º - Definição, caracterização e uso

1. Esta categoria de espaços é constituída pela totalidade dos percursos destinados a peões, quer se localizem ou não em posição adjacente a arruamentos preexistentes ou propostos.
2. É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento ou licenciamento das construções respectivas, a construção dos espaços referidos na presente secção, que são condição que as viabilizam.
3. A responsabilidade de manutenção da totalidade dos espaços referidos na presente secção é da Câmara Municipal.
4. O disposto no n.º2, não é aplicável às áreas integradas neste espaço, abrangidas pela 1ª Alteração do PPZR, cuja execução deve respeitar o respectivo Programa de Execução, sendo permitidas as seguintes acções:
 - a) A construção de passeios e a plantação de árvores em caldeiras, conforme definido na planta de implantação;
 - b) A instalação de infra-estruturas subterrâneas e de rampas para acesso a propriedades confinantes, desde que previamente autorizadas pela Câmara Municipal;
 - c) A implantação das instalações necessárias para funcionamento das infra-estruturas, sistemas de iluminação pública, sinalização vertical, suportes de publicidade e mobiliário urbano, desde que previamente autorizada pela Câmara Municipal e desde que garantidas as condições mínimas de acessibilidade estabelecidas na legislação em vigor.

Secção V - Espaço agrícola (RAN)

Artigo 32º - Definição, caracterização e uso

1. Integram estes espaços os solos classificados como RAN no Plano Director Municipal, com as alterações produzidas pela elaboração do PPZR e conforme disposto na legislação em vigor.
2. A caracterização do regime e uso desta unidade espacial encontra-se referida no artigo 20º do presente Regulamento.

Secção VI - Espaço verde urbano público

Artigo 33º - Definição, caracterização, uso, construção e manutenção

1. Nesta unidade espacial estão incluídas as áreas que se destinam à manutenção ou criação de áreas verdes tratadas que permitam funções de lazer e de usufruto em harmonia com o espaço natural e permitam estabelecer relações equilibradas entre as outras unidades espaciais e cujo estatuto de propriedade e utilização seja público.
2. Incluem-se também nesta unidade espacial as áreas de separadores e de placas de ordenamento de tráfego quando ajardinadas.

3. Estas áreas deverão constituir-se como parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva a ceder nos termos da legislação em vigor para efeitos de realização de operações de loteamento urbano, para integração no domínio público.

4. É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de loteamento a construção dos espaços referidos na presente secção que estejam incluídos na área de intervenção da mesma.

5. Estas áreas não poderão ser muradas ou cercadas e a sua manutenção e tratamento poderá ser objecto de protocolo com a Câmara Municipal nos termos da legislação em vigor.

6. A tipologia de tratamento paisagístico das diferentes áreas que constituem a presente categoria de espaço, encontra-se fixada na planta de apresentação e de tratamento dos espaços verdes que integra o conjunto dos elementos anexos do Plano e é regulada pelas disposições constantes do artigo seguinte.

7. O disposto nos n.ºs 2 e 6, não é aplicável às áreas integradas neste espaço, abrangidas pela 1ª Alteração do PPZR, cuja execução deve respeitar o respectivo Programa de Execução, sendo permitidas as seguintes acções:

- a) A plantação de espécies arbóreas, arbustivas e relvados;
- b) A instalação de infra-estruturas subterrâneas e a implantação das instalações necessárias para funcionamento das infra-estruturas, sistemas de iluminação pública, sinalização vertical, suportes de publicidade e mobiliário urbano, desde que previamente autorizada pela Câmara Municipal.

Artigo 34º - Tipologias de tratamento paisagístico

As áreas integradas na categoria de espaço a que se refere a presente secção dividem-se, para efeitos de tipificação do seu tratamento paisagístico, nos seguintes tipos:

- a) “Cortina arbórea de protecção à área agrícola” - destinada ao estabelecimento de condições que minimizam o impacto na área agrícola provocado pela via de acesso à auto-estrada já existente e constituída por alinhamento de árvores de grande porte;
- b) “Espaço verde de protecção” - destinado a constituir-se como espaço tampão e de qualificação na relação do novo edificado com a via de acesso à auto-estrada e com os imóveis classificados, constituído por um conjunto de vegetação variada do tipo arbóreo, arbustivo, herbáceo e de relvado;
- c) “Sebe” - destinada a melhorar a participação urbana de muros preexistentes;
- d) “Árvores de ensombramento” - destinadas a criar condições de protecção e utilização do espaço público mais confortáveis, constituídas por alinhamentos de árvores de pequeno porte com um diâmetro de copa menor que 4m;
- e) “Árvores de arreamento” - destinadas à marcação e reforço de eixos de composição urbana e constituídas por alinhamento de árvores de médio porte com um diâmetro de copa quando adultas entre 4m e 6m;
- f) “Árvores de enquadramento” - destinadas a caracterizar a avenida nova proposta, utilizando árvores de grande porte com um diâmetro de copa maior que 6m;
- g) “Rock-garden” - destinado a caracterizar um ponto referenciador do espaço urbano proposto, sendo constituído por relvado, espécies arbustivas e conjuntos de rochas naturais e ou trabalhadas.

Secção VII - Espaço verde urbano de propriedade privada e utilização pública

Artigo 35º - Definição, caracterização e uso

1. Esta unidade espacial integra o conjunto de espaços que, sendo de propriedade privada, pela importância e visibilidade urbana que possuem, obrigatoriamente terão de ser ajardinados.

2. Estas áreas não poderão ser muradas ou por qualquer forma cercadas por vedação com altura superior a 0.50m.

3. Estas áreas deverão constituir-se como parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

4. A manutenção, tratamento e limpeza desta área poderão ser objecto de protocolo a estabelecer com a Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor.

Secção VIII - Espaço de estar urbano público

Artigo 36º - Definição, caracterização e uso

1. Esta unidade espacial designa o conjunto de áreas que se destinam à criação de espaços urbanos de estar, com estatuto de utilização pública, concretizados em praças de generosas dimensões, que em associação com as actividades residenciais e comerciais que se desenvolverão nos edifícios que as conformam, propiciem uma ambiência urbana referenciadora e de qualidade.
2. Esta área constituir-se-á como parcela destinada a utilização colectiva, obrigatoriamente a ceder, nos termos da legislação em vigor para efeitos de realização de operações de loteamento urbano, para integração no domínio público.
3. É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo loteamento ou de licenciamento das construções que incluam este espaço na respectiva área de intervenção, a construção do mesmo.
4. A manutenção, o tratamento e a limpeza desta área poderão ser objecto de protocolo a estabelecer com a Câmara Municipal, nos termos da legislação em vigor.
5. O disposto nos n.ºs 2 e 3, não é aplicável às áreas integradas neste espaço, abrangidas pela 1ª Alteração do PPZR, cuja execução deve respeitar o respectivo Programa de Execução, sendo permitidas as seguintes acções:
 - a) A construção de pavimentos de suporte a zonas de estadia e circulação de peões e a plantação de espécies arbóreas, arbustivas e relvados de enquadramento;
 - b) A instalação de infra-estruturas subterrâneas e a implantação das instalações necessárias para funcionamento das infra-estruturas, sistemas de iluminação pública, sinalização vertical, suportes de publicidade e mobiliário urbano, desde que previamente autorizada pela Câmara Municipal;
 - c) A instalação de esplanadas de estabelecimentos de restauração e bebidas, desde que previamente autorizadas pela Câmara Municipal;
 - d) As ocupações referidas nas alíneas anteriores devem garantir as condições mínimas de acessibilidade estabelecidas na legislação em vigor.

Secção IX - Espaço de estar urbano de propriedade privada e utilização pública sobre laje de cobertura de estacionamento privado

Artigo 37º - Definição, caracterização e uso

1. Nesta unidade espacial estão incluídas as áreas que se destinam à criação de ambientes de estar e de verde urbano, constituídas sobre laje de cobertura de caves destinadas a estacionamento privado, permitindo funções de lazer e de estar possuidoras de estatuto de utilização pública.
2. Estas áreas destinam-se a utilização colectiva pública sobre laje de cobertura de estacionamento de propriedade privada, não podendo constituir-se como áreas de cedência nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.
3. A manutenção, tratamento e limpeza desta área deverão ficar a cargo dos respectivos condomínios, a constituir de acordo com a lei.

Secção X - Espaço de logradouro

Artigo 38º - Definição, caracterização e uso

1. Esta unidade espacial designa os espaços livres tratados, de propriedade privada e uso privado/colectivo, que se desenvolvem entre a fachada posterior de um edifício e o limite posterior do respectivo lote.
2. Estes espaços devem ser convenientemente tratados conforme as necessidades e exigências de uso de cada edificação, devendo no entanto ser salvaguardado que:
 - a) A eventual construção de anexos em lotes de habitação uni e multifamiliar, entendidos como dependências cobertas para uso particular das habitações e não incorporadas no edifício principal, não deverão exceder respectivamente as áreas de 60m² e 30m² por fogo, não podendo em qualquer caso exceder 10% da área do lote;
 - b) Os anexos referidos na alínea anterior só poderão ter um piso coberto e o seu pé-direito médio não poderá exceder os 2.30m, podendo autorizar-se dois pisos cobertos caso a topografia do terreno o justifique, e desde que devidamente integrados na envolvente.

3. As áreas livres destas unidades espaciais deverão constituir-se como parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

4. O disposto nos n.ºs 2 e 3, não é aplicável às áreas integradas neste espaço, abrangidas pela 1ª Alteração do PPZR, sendo permitidas as seguintes acções:

- a) A construção de pavimentos de suporte a zonas de estadia e circulação de peões e a plantação de espécies arbóreas, arbustivas e relvados de enquadramento;
- b) A instalação de infra-estruturas subterrâneas e de outras instalações necessárias para o funcionamento do edifício que não possam ser integradas no seu interior e ainda de equipamentos de apoio à sua utilização recreativa, nomeadamente piscinas e campos de jogos, a definir no projecto de licenciamento da edificação;
- c) Na implantação das instalações e equipamentos referidos na alínea b), deve ser garantida uma correcta inserção urbanística, evitando a criação de empenas no limite com os terrenos confrontantes.

Secção XI - Espaço de equipamento colectivo preexistente

Artigo 39º - Definição e uso

1. A presente unidade espacial designa em exclusivo a área de território que integra o Centro Coordenador de Transportes de Passageiros de Santo Tirso.

2. Esta área deverá manter, no horizonte do Plano, o seu uso actual sendo apenas admissível a realização de obras de manutenção e adaptação pontual sem alteração do respectivo uso, e ainda de nova construção, desde que comprovadamente sejam imprescindíveis ao funcionamento do Centro Coordenador de Transportes.

Secção XII - Espaço de equipamento colectivo proposto

Artigo 40º - Definição

1. A presente unidade espacial engloba as áreas de território que se destinam à implantação de equipamentos colectivos de relevante importância na estrutura e vivência urbana e que se encontram convenientemente delimitados e identificados na planta de implantação.

2. A natureza e tipologia dos equipamentos colectivos propostos no PPZR, definida no presente Regulamento e nos restantes elementos constituintes do Plano, não poderá ser alterada.

3. Exceptuam-se do disposto no n.º 2 as áreas integradas neste espaço, abrangidas pela 1ª Alteração do PPZR, que são destinadas a qualquer equipamento colectivo, de propriedade pública ou privada, podendo integrar unidades destinadas a actividades de apoio e complementares da função principal, nomeadamente restauração e bebidas, serviços e comércio, garantindo os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Cércea máxima de 34m;
- b) O máximo de 7 pisos acima da cota de soleira e de 4 pisos abaixo da cota de soleira;
- c) As áreas máximas de implantação e de construção encontram-se definidas no quadro integrado na planta de implantação, sendo de admitir a redução dessas áreas desde que não se verifique qualquer prejuízo na integração urbanística do edifício na envolvente;
- d) Deve ser garantido 1 lugar de estacionamento por cada 50m² de área de construção, a localizar em cave e com acesso público para utilizadores dos equipamentos a pelo menos 80% dos lugares.

Artigo 41º - Identificação

Para além dos equipamentos colectivos já existentes à data da elaboração do PPZR e da excepção prevista no n.º 3 do artigo anterior, e sem embargo da instalação de outros equipamentos de menor importância e relevância urbana, serão implantados os seguintes equipamentos colectivos:

- a) Equipamento de apoio à ocupação aos tempos livres;
- b) Equipamento de creche e jardim-de-infância;
- c) Equipamento desportivo e de lazer.

Subsecção I - Equipamento de apoio à ocupação dos tempos livres

Artigo 42º - Caracterização e uso

1. O equipamento de apoio à ocupação dos tempos livres localiza-se numa unidade cadastral a constituir por acção de loteamento urbano e identificada na planta de implantação com o nº27.
2. A área do terreno afecta ao presente equipamento colectivo, bem como a área de implantação, o número de pisos, a cota de soleira, a cêrcea, a área total de construção, os alinhamentos e a forma geral do edifício, encontra-se definida na planta de implantação e restantes elementos desenhados.
3. A totalidade da área de terreno e da área de construção afecta ao presente equipamento colectivo constituirá cedência a integrar no domínio público municipal definida, nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.
4. É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de realização da operação de loteamento urbano que inclua este espaço na respectiva área de intervenção, a construção do mesmo.

Subsecção II - Equipamento de creche e jardim-de-infância

Artigo 43º - Caracterização e Uso

1. O equipamento de creche e jardim-de-infância localiza-se numa unidade cadastral a constituir identificada na planta de implantação com o nº 26.
2. A área do terreno afecta ao presente equipamento colectivo, bem como a área de implantação, o número de pisos, a cota de soleira, a cêrcea, a área de parqueamento, a área total de construção, os alinhamentos e a forma geral do edifício, encontra-se definida na planta de implantação e restantes elementos desenhados.
3. A totalidade da área de terreno e da área de construção afecta ao presente equipamento colectivo constituirá cedência a integrar no domínio público municipal, definida nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.
4. É da responsabilidade dos promotores imobiliários, no âmbito do processo de realização da operação de loteamento urbano que inclua este espaço na respectiva área de intervenção, a construção do mesmo.

Subsecção III - Equipamento desportivo e de lazer

Artigo 44º - Caracterização e uso

1. O equipamento desportivo e de lazer localiza-se na unidade cadastral a constituir identificada na planta de implantação com o nº51.
2. Na área de terreno afecta ao presente equipamento colectivo só poderão ser edificadas construções de suporte a actividades desportivas e de lazer com um piso acima da cota do terreno no seu estado natural, não podendo ser ultrapassado o índice máximo total de impermeabilização do solo de 20%.
3. A área de terreno afecta ao presente equipamento colectivo constituirá cedência a integrar no domínio público municipal, definida nos termos da legislação em vigor, para efeitos de realização de operações de loteamento urbano.

Secção XIII - Espaço edificado preexistente

Artigo 45º - Definição e caracterização

1. Esta unidade espacial designa todos os espaços já edificados à data da elaboração do PPZR e que não serão alvo de intervenção de substituição com alteração profunda das suas características tipológicas e formais.
2. Nestes espaços são admitidos todos os tipos de obras desde que as mesmas mantenham as características tipológicas preexistentes.
3. Exceptuam-se do disposto nos números anteriores, as construções preexistentes abrangidas pela 1ª Alteração do PPZR, incluídas no Espaço de Estar Urbano Público, identificadas na Planta de Implantação, que devem ser destinadas a uso público, nomeadamente estabelecimentos de restauração e bebidas, serviços ou equipamentos públicos, garantindo as seguintes condições:
 - a) São admitidas obras de alteração e ampliação desde que contribuam para a recuperação de elementos tipológicos da sua função primitiva como moinho;

- b) As obras de ampliação devem respeitar uma área total de construção máxima de 200m², incluindo áreas cobertas e excluindo pátios descobertos para esplanadas e caves destinadas a arrumos.

Secção XIV - Espaço edificado proposto

Artigo 46º - Definição, caracterização e uso

1. Esta unidade espacial designa todos os novos espaços edificados, tanto os de nova construção como os resultantes de processo de substituição e colmatção urbana.

2. Os usos e a totalidade dos parâmetros urbanísticos relativos a cada edifício, designadamente os relativos à área do terreno de cada uma das unidades cadastrais, à área de implantação, ao número de pisos, à cota de soleira, à cêrcea, à área de estacionamento, à área total de construção, aos alinhamentos e à forma geral das novas edificações propostas pelo PPZR, encontram-se definidos na planta de implantação, quadro incluso e restantes elementos desenhados.

3. As áreas integradas neste espaço, abrangidas pela 1ª Alteração do PPZR, são destinadas à construção de edifícios destinados a habitação em tipologias multifamiliares e ainda a estabelecimentos de restauração e bebidas, comércio e serviços, garantindo os seguintes parâmetros e condicionantes:

- a) A cêrcea máxima admitida é 20m;
- b) O limite máximo de pisos é de 6 acima da cota de soleira e 2 abaixo da cota de soleira, devendo ser respeitados para cada edifício o número de pisos definidos na planta de implantação;
- c) A área máxima de implantação e de construção para os edifícios previstos nesta zona encontram-se definidas no quadro integrado na planta de implantação, sendo de admitir a redução dessas áreas desde que não se verifique qualquer prejuízo na integração urbanística do edifício na envolvente e se respeitem os alinhamentos previstos no plano e os afastamentos previstos na lei;
- d) As áreas destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas, comércio e serviços apenas podem ser localizadas nos pisos térreos;
- e) As áreas localizadas em pisos que fiquem na sua totalidade abaixo do nível do terreno exterior apenas podem ser utilizadas para estacionamento, arrumos e áreas técnicas.

CAPÍTULO VI - Disposições relativas à caracterização arquitectónica dos edifícios

Secção I - Generalidades

Artigo 47º - Aplicação

As disposições relativas à caracterização arquitectónica dos edifícios fixadas no presente Regulamento aplicam-se a todas as construções a erigir ou que serão alvo de intervenção arquitectónica e que se localizem dentro do limite da área do PPZR, com excepção da área abrangida pela 1ª Alteração ao PPZR.

Artigo 48º - Possibilidade de alteração

Desde que devidamente justificadas e salvaguardadas as condições de homogeneidade fixadas no artigo 46º, as características arquitectónicas dos edifícios poderão ser alteradas por deliberação da Câmara Municipal em qualquer das seguintes situações:

- a) Quando se trate de intervenção em edifício preexistente no qual se verifique a existência de soluções características;
- b) Quando em projecto de operação de loteamento urbano explicitamente sejam previstas alterações relativas a estas matérias;
- c) Quando, mesmo não se verificando a situação prevista na alínea anterior, a inequívoca qualidade arquitectónica da intervenção dê origem a parecer favorável da Câmara Municipal.

Artigo 49º - Conjuntos de unidades cadastrais com tratamento de fachadas homogéneo constituindo unidades de projecto

1. Tendo como objectivo a salvaguarda de princípios de coerência de tratamento formal dos edifícios a construir, e salvaguardando a inquestionável liberdade criativa dos diferentes autores dos projectos de arquitectura,

identificaram-se na área de intervenção do PPZR, os seguintes conjuntos de unidades cadastrais que deverão possuir características de homogeneidade nos princípios de composição formal:

- a) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
- b) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs, 12, 13 e 14;
- c) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 16, 17, 18 e 19;
- d) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 20, 21, 22, 23, 24 e 25;
- e) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 26 e 27;
- f) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na Planta de Implantação com os n.ºs 28, 29, 30 e 31;
- g) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42;
- h) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 50;
- i) Conjunto de unidades cadastrais identificadas na planta de implantação com os n.ºs 52 e 53.

2. As unidades cadastrais não incluídas em qualquer um dos conjuntos identificados no número anterior possuem características de localização e de significado urbano individualizado que, não permitindo a sua inclusão em nenhum grupo, justificam a possibilidade de tratamento arquitectónico diferenciado.

Secção II - Disposições gerais

Artigo 50º - Interdições

Em todas as novas construções, estejam ou não integradas nos conjuntos identificados no artigo 49º será interdita a aplicação de:

- a) Reboco areado pintado quando constitua revestimento exterior das paredes;
- b) Azulejo policromático quando constitua revestimento exterior das paredes.

Artigo 51º - Disposições relativas a pés-direitos

1. Os pés-direitos permitidos na área de intervenção do PPZR, e somente para os edifícios a construir de novo, respeitarão as cotas altimétricas indicadas e serão conforme fixado no regulamento desenhado de fachadas.

2. Será admitida a possibilidade de adopção de diferentes medidas de pé-direito nas situações devidamente justificadas com projecto de conjunto que abranja a totalidade das unidades de projecto definidas no artigo 49º e desde que sejam mantidas as cêrceas definidas no presente plano.

Artigo 52º - Disposições relativas a aberturas e galerias em novos edifícios

Nos novos edifícios, as dimensões e localização típica das aberturas e das eventuais galerias serão reguladas pelas disposições constantes no regulamento desenhado de fachadas.

CAPÍTULO VII - Disposições finais

Artigo 53º - Omissões

Qualquer situação não prevista no presente Regulamento observará o disposto na legislação vigente.

Artigo 54º - Disposição revogatória

1. Ficam revogadas todas as deliberações, despachos e directivas municipais produzidos em data anterior à da entrada em vigor do presente Regulamento que por alguma forma contrariem as disposições nele fixadas.

2. As condições e características edificatórias fixadas no presente Plano para a unidade cadastral pertença da Câmara Municipal de Santo Tirso, identificada com o nº10 na planta de implantação, revogam as disposições relativas à edificabilidade fixadas no alvará de loteamento urbano nº 24, de 5 de Dezembro de 1984, para essa parcela.